

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11652

שם התכנית: תכנית מס' 11652

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הוציאה המחוזית תל"ט לאשר את התכנית
 בשינוי מס' _____ ביום _____
 מינהל תכנון יו"ר הועדה _____

בשכונת פאת צניה בבנייה ביתך . קיימת יחידת ציור אחת על 2 חלקות .
מבוקשת תוספת בנייה למאופים בקומת המפתח לשם הפחחת יחיד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11652

0. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מס' 11652	1.1 שם התכנית
0.522 דונם	1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה
27.10.11	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג התכנית
כן	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח - Y
630/075

קואורדינטה דרום
צפון - X
217/200

ירושלים, שכונה : רמת דניה

רחוב : שיר לשלמה מס' : 21

1.5.2 תאור מקום



1.5.3 רשויות מקומיות

ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום
הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

ישוב

ירושלים

שכונה

רמת דניה

רחוב

שיר לשלמה

מספר בית

21

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות ארעיות	מספרי חלקות בחלקן
30190	מוסדר	חלק ארעאי	* 47 , 46	137,59,51,50,49

- הערה לגבי חלקות ארעיות:
חלקות ארעיות 47, 46 לפי תכנית 3366 א'.
חלקי החלקות הרשומות בגוש : 30190 הן : 137, 59, 51, 50, 49.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
128, 127	3366 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
שנה לועזית 30.8.96	י.פ. 4436	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1042, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	כפיפות	1042
שנה לועזית 30.8.96	י.פ. 4436	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3366 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	כפיפות	3366 א'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	*	*	לא רלוונטי	*	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	*	*	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	*	*	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקי *	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

* נספח הבינוי מחייב לעניין : מספר יחיד מרבני, גובה בניה מרבי, קווי בנין, שטחי בניה מרביים, והוראות לעניין הריסה.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
			6448880	שיר לשלמה 21 רמת דניה			010852507 040092272	רבקה אלבוים מורן אלבוים		

1.8.1.1 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם במפעל
									לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
			6448880	שיר לשלמה 21 רמת דניה		—	010852507 040092272	רבקה אלבוים מורן אלבוים		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
yhudag@zahav.net.il	5356186	0525831730	5351394	הפעמון 7 מעלה אדומים	י. חניג אדריכל	30165	051152957	יהודה חניג	אדריכל	אדריכל / הנסאה / מתכנן
			6513761	כנפי נשרים 68		502		אלסטר ראובן	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד בקומת מרתף בניין קיים ברח' שיר לשלמה 21, רמת דניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת המרתף מפלס -2.80, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 578.42 מ"ר (מתוכם 485 מ"ר שטחים עיקריים ו-93.42 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.522 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר עמ"י תכנית מאושרת מס' 3366 א'	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ	485		+ 185	300	מ"ר	מגורים
תכנית 3366 א'	1		----	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח בפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה	עץ לעקירה/ להעסקה/ לשימור		
		1	מגורים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1 שימושים

מגורים

4.2 הוראות

4.2.1 תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -2.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים והוראות לענין הריסה.

4.2.2 קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני

קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.

קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

כל שינוי בקווי בנין בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

4.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

לא תותר בנית גרם מדרגות לקומת המרתף ולא תותר כניסה נפרדת לקומה זו. הרחבת שטחי הפתחים החיצוניים וגובה קומת המרתף יבוצעו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4.2.4 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 1 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

4.2.5 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.2.6 תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- א. התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית תיאום לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ג. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע למתן פיתרון איורור לקומת המרתף.

4.2.7 חלחול מי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

4.2.8 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413

4.2.9 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

4.2.10 חנייה

מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

4.2.11 חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4.2.12 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.2.13 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים

הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4.2.14 סטייה ניכרת:

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין כפי שהם מופיעים בנספח הביני ובתשריט / תוספת בשטחי הבניה / שינוי בהוראות ההריסה בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי אחוזי	תכנית (% משטח הארץ)	מספר יחידים לדיונים	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		צמיחה	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות			
			8.8 מ' וכמפורט בנספח 1.1	1	2		110	578.42	68.6	185	24.82	300	1	מגורים
כמסומן בתשריט														

הערות לטבלה:

*שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 778.50 כמוצויין בנספח מס' 1.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

8. חתימות ואישורים

8:1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.10.11	מרת אלבויס מורן אלבויס		010852507 040092272	רבקה אלבויס מורן אלבויס	מגיש התכנית
27.10.11	מרת אלבויס מורן אלבויס		010852507 040092272	רבקה אלבויס מורן אלבויס	בעלי עניין בקרקע
27.10.11	י. בניג	י. הניג אדריכל	051152957	יהודה הניג	עורך התכנית